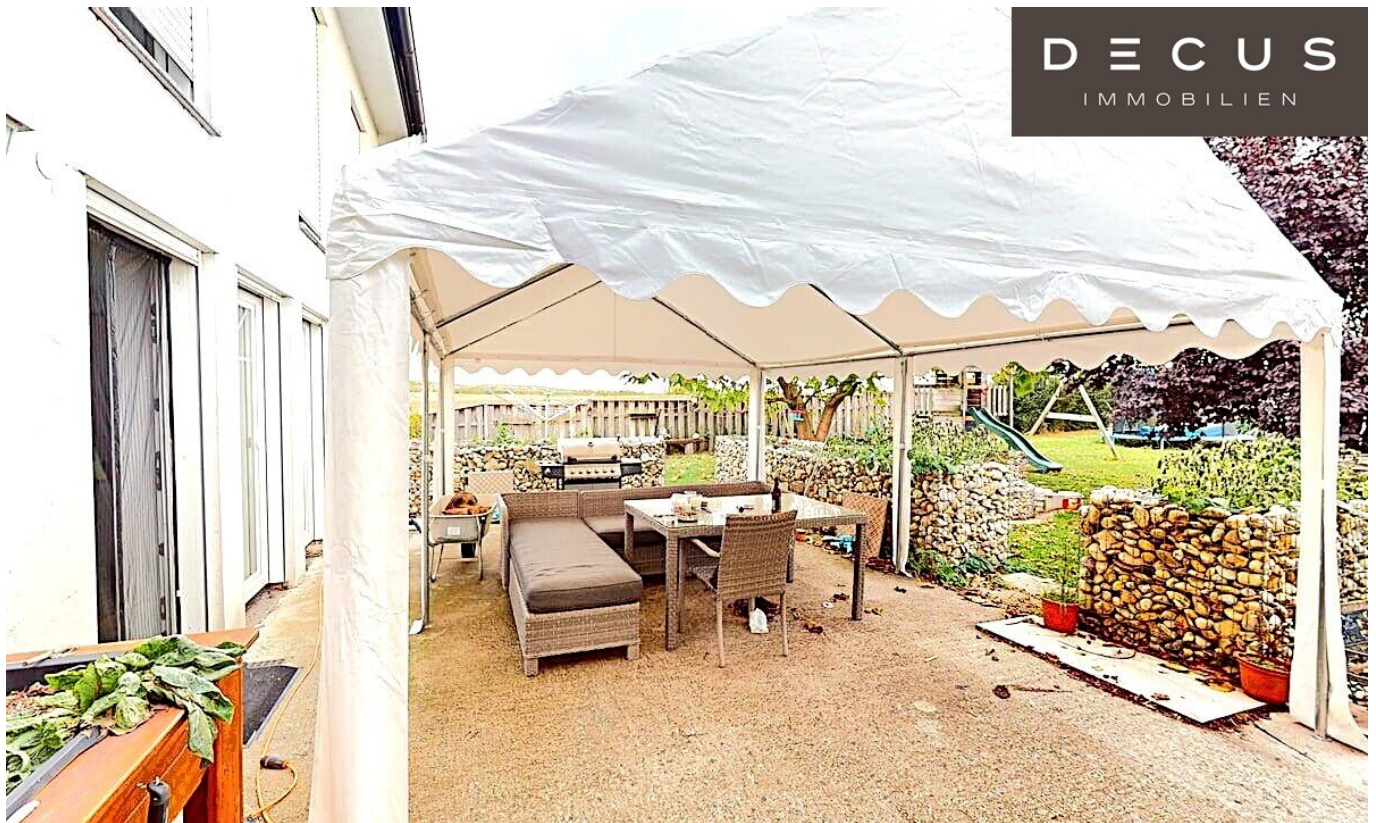


TRAUMHAFTES EINFAMILIENHAUS MIT MIT WOHNKÜCHE, 4 SCHLAFZIMMERN UND GROSSEM GARTEN



Terrasse

Objektnummer: 1151392

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

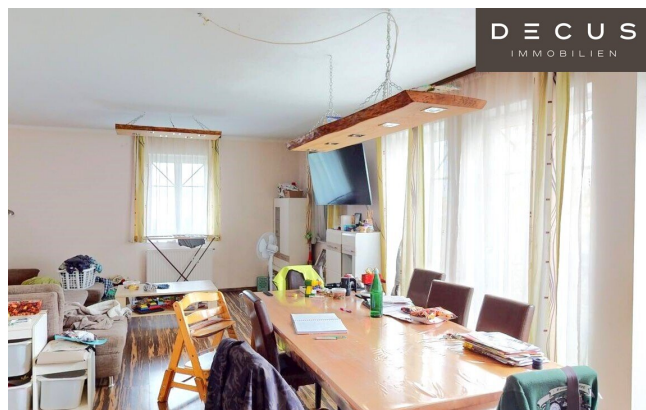
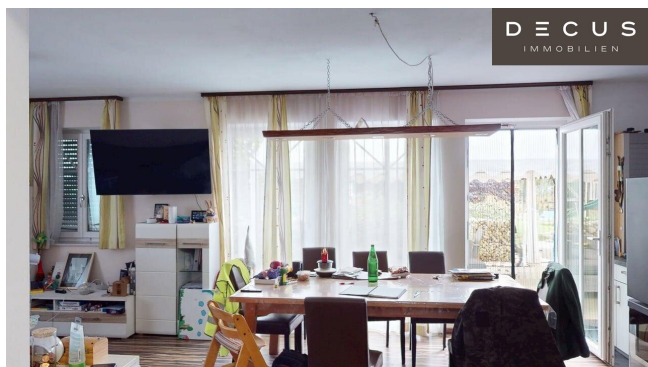
Adresse	Kottingneusiedl
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2135 Kottingneusiedl
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,63 m ²
Nutzfläche:	308,92 m ²
Gesamtfläche:	308,92 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	1.400,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 5,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,60
Kaufpreis:	420.000,00 €
Provisionsangabe:	

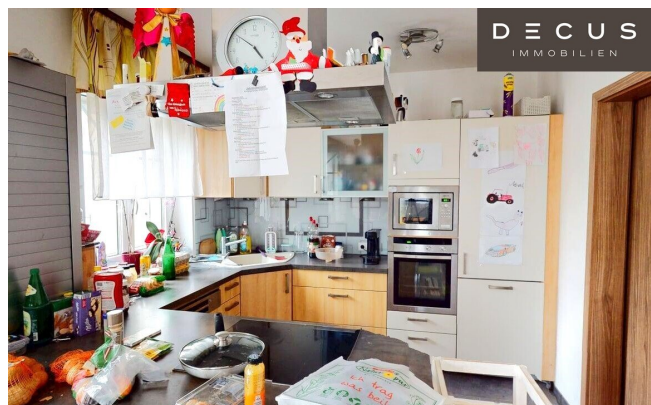
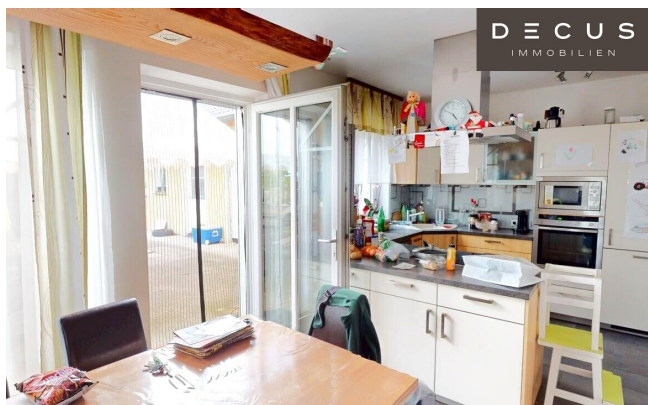
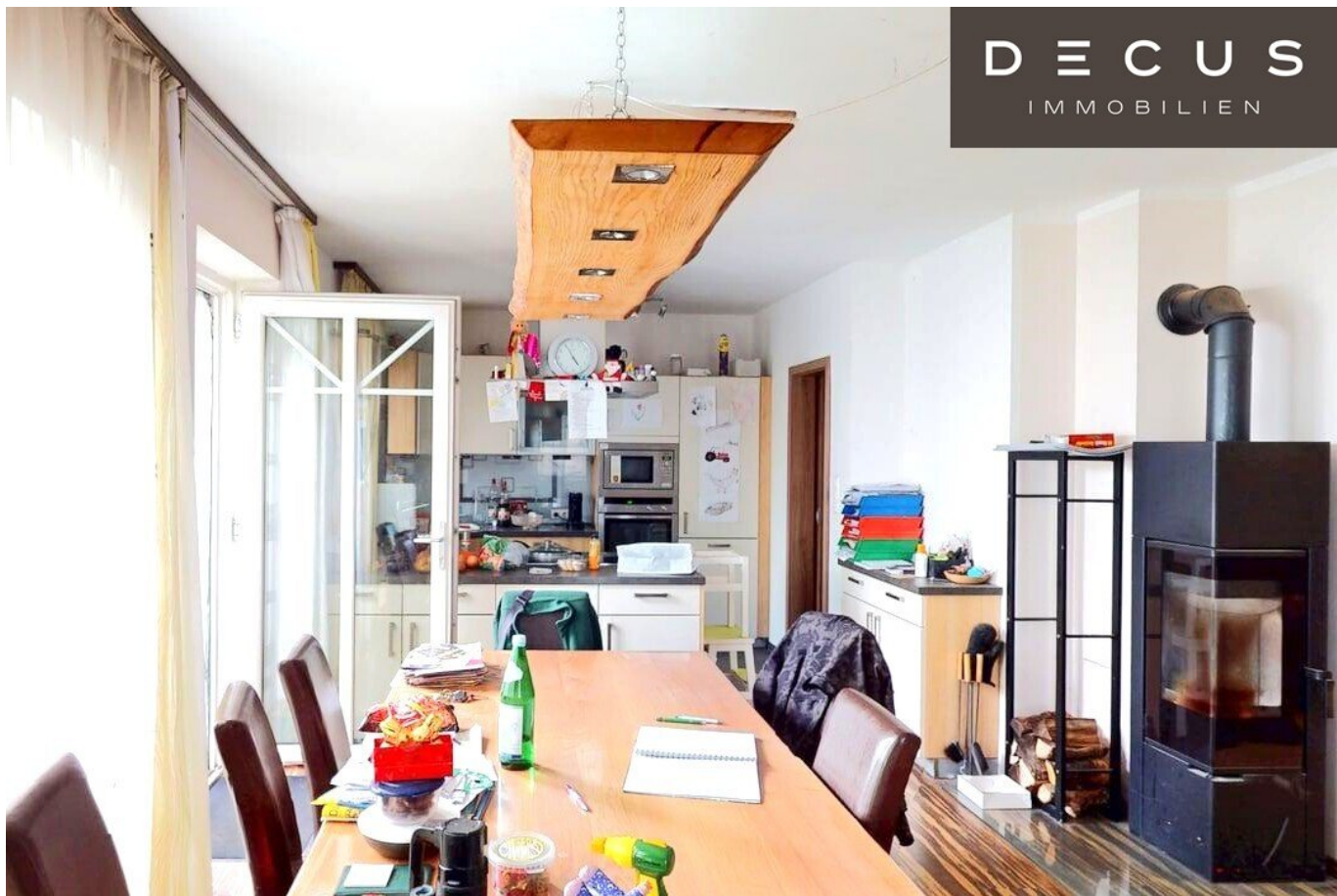
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

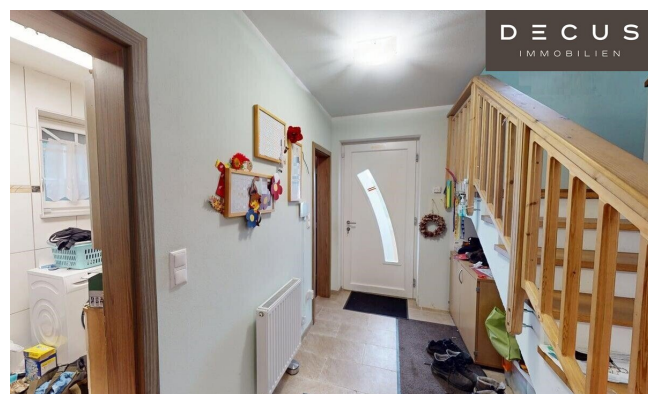
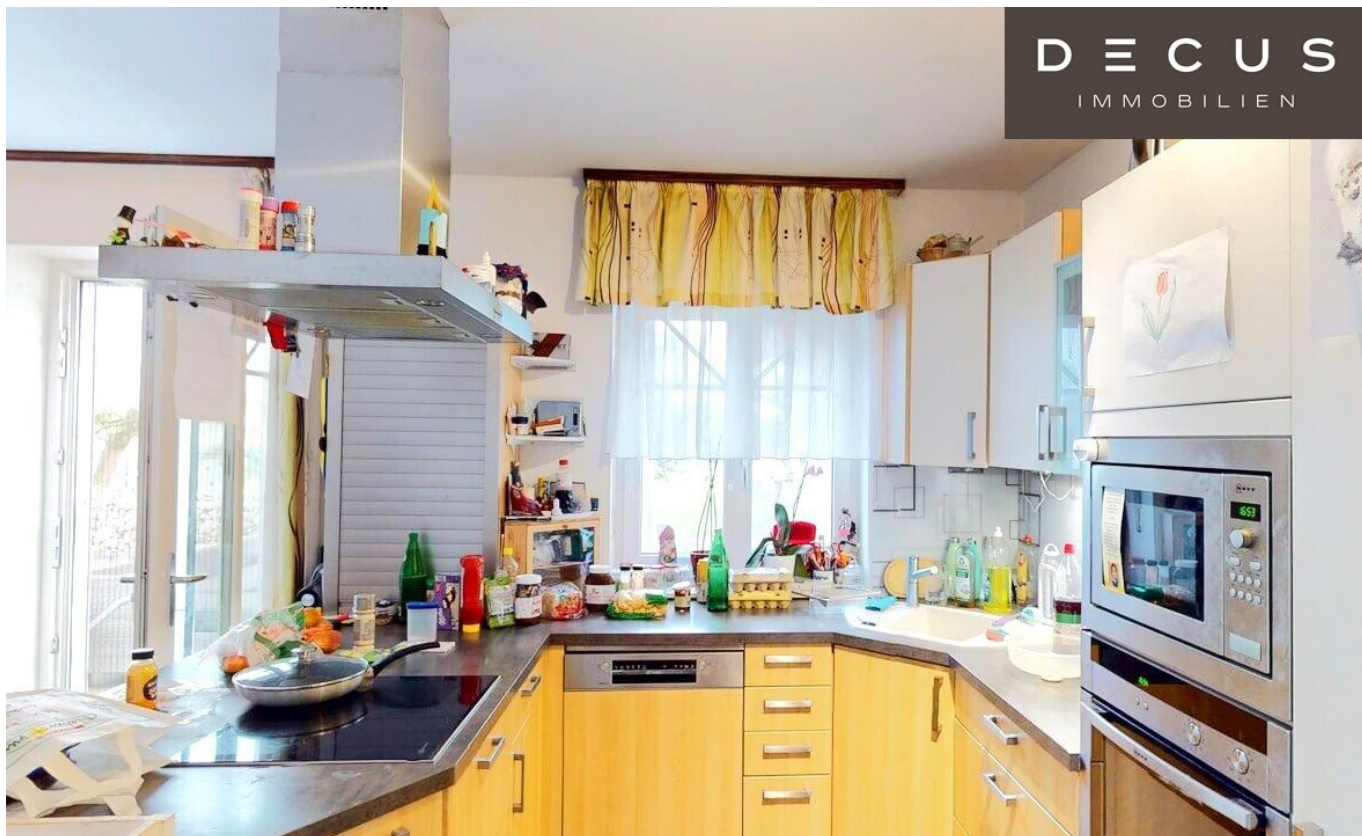
Ihr Ansprechpartner

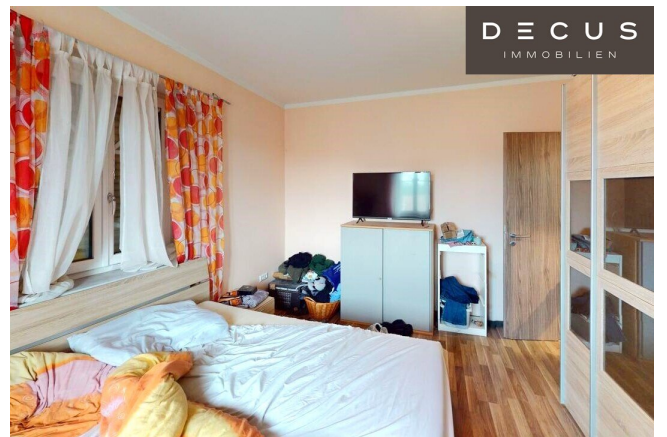
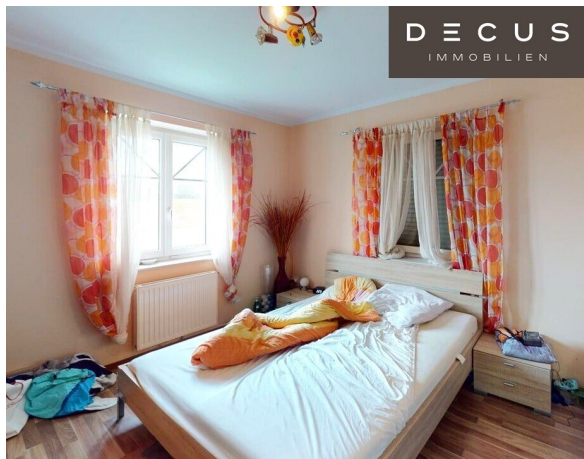
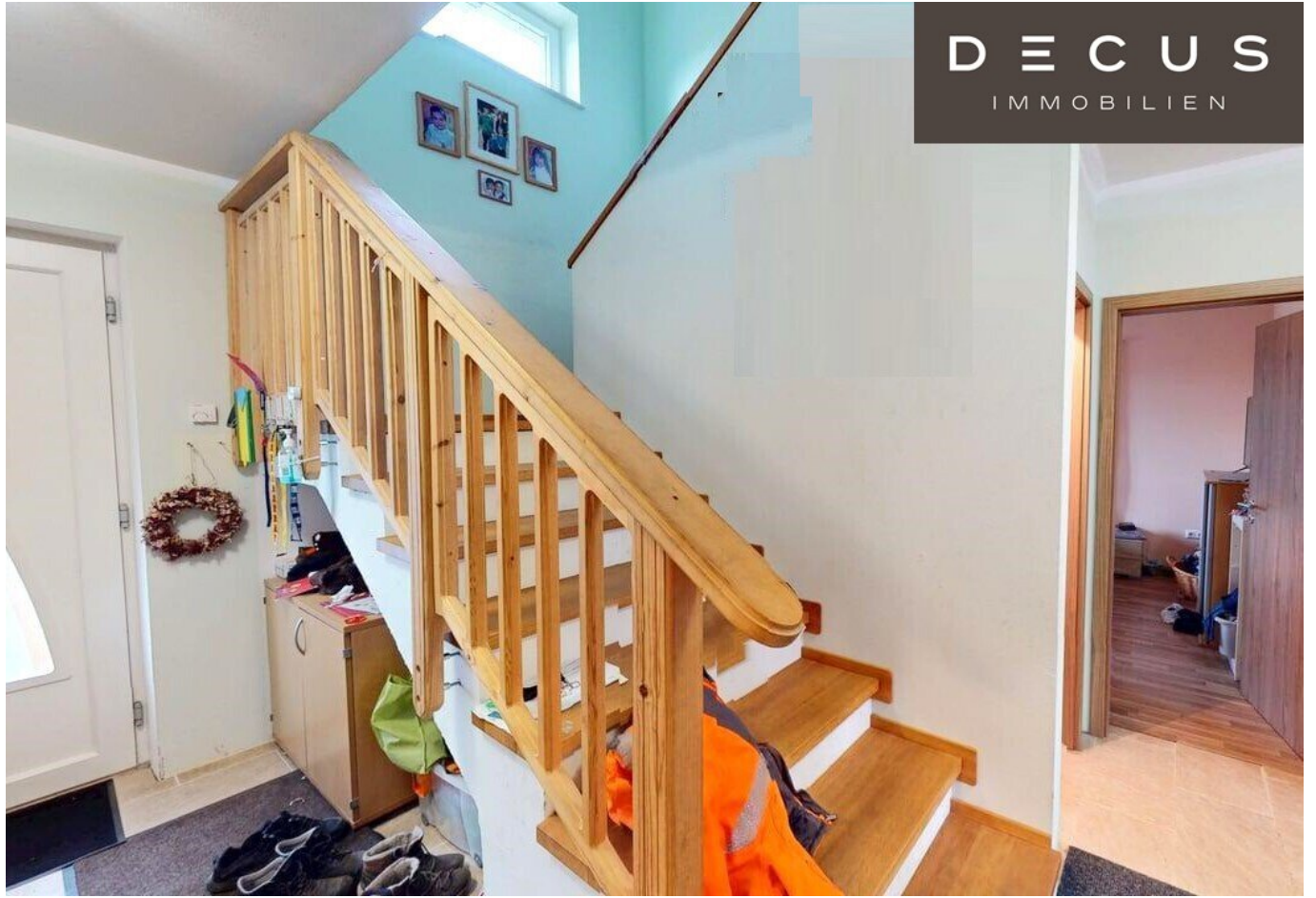


Elemér Szüts

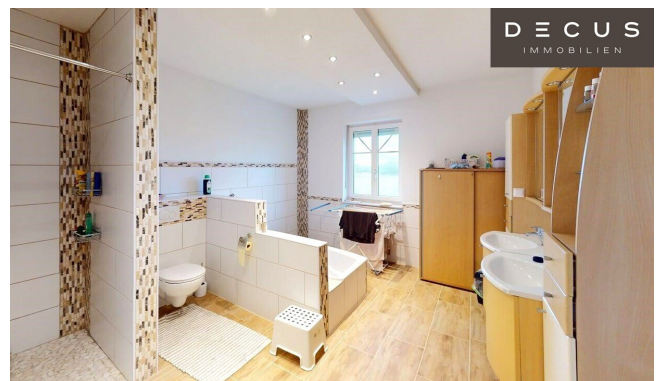


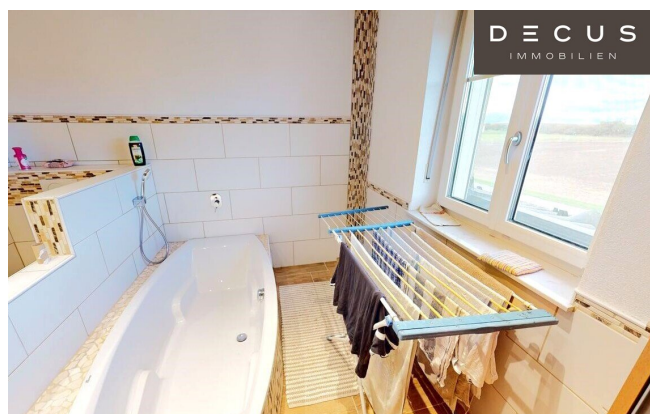
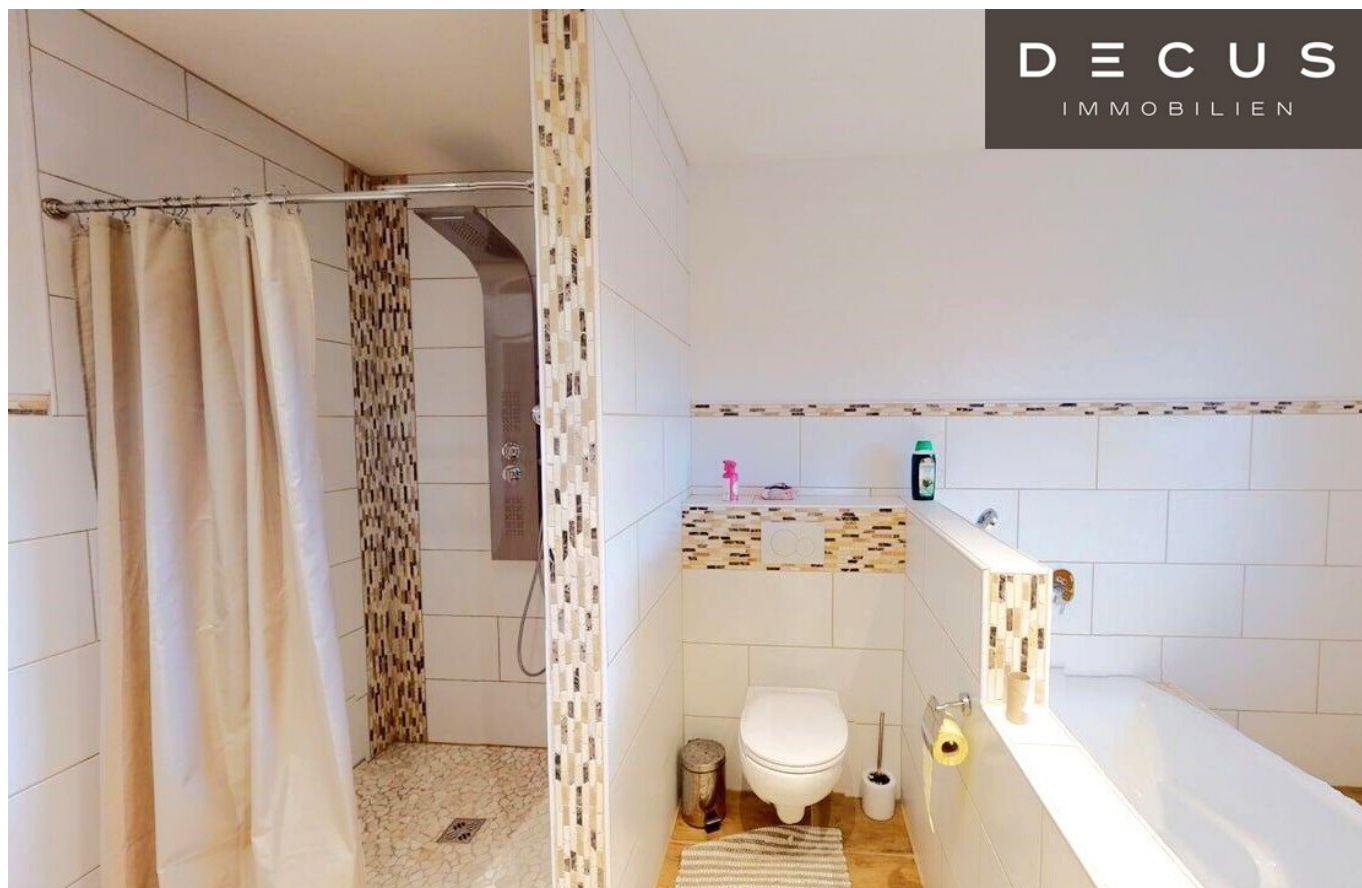


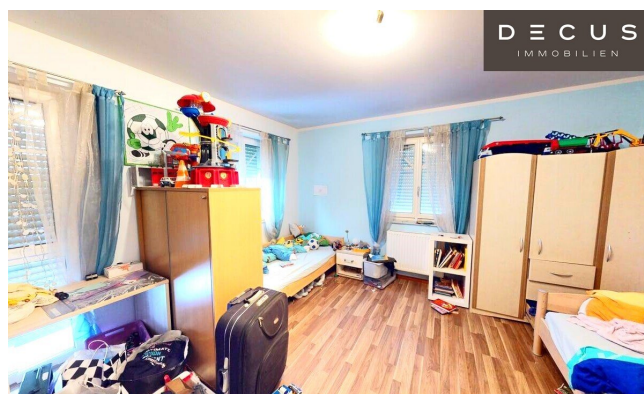
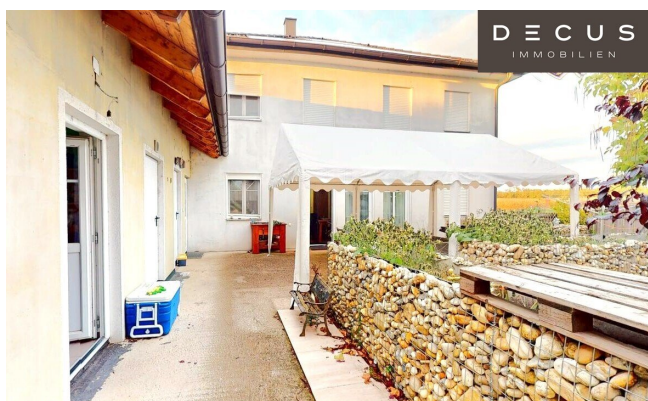
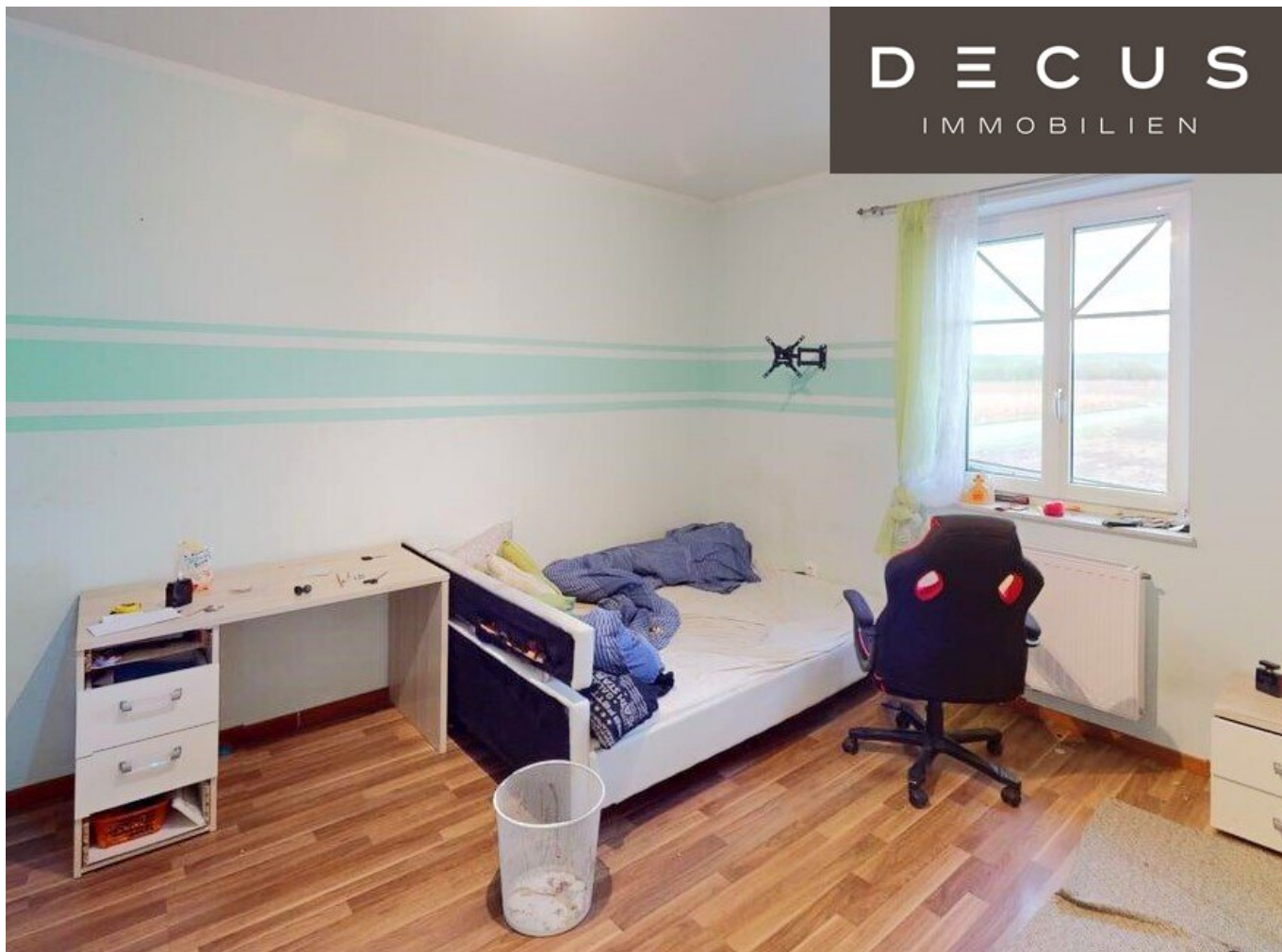


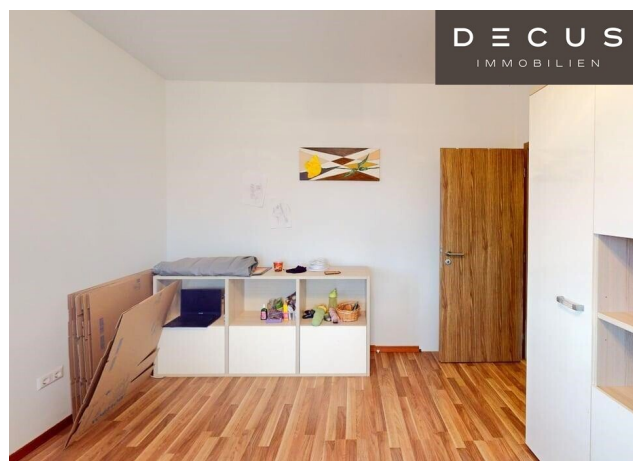
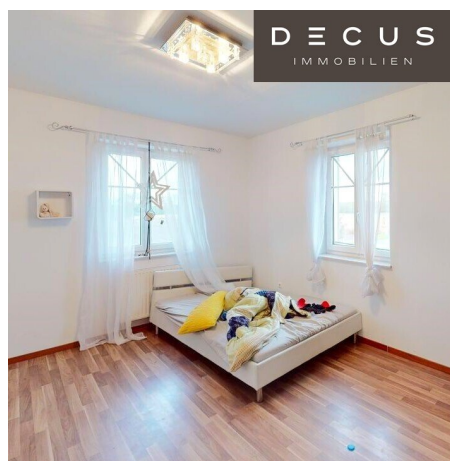
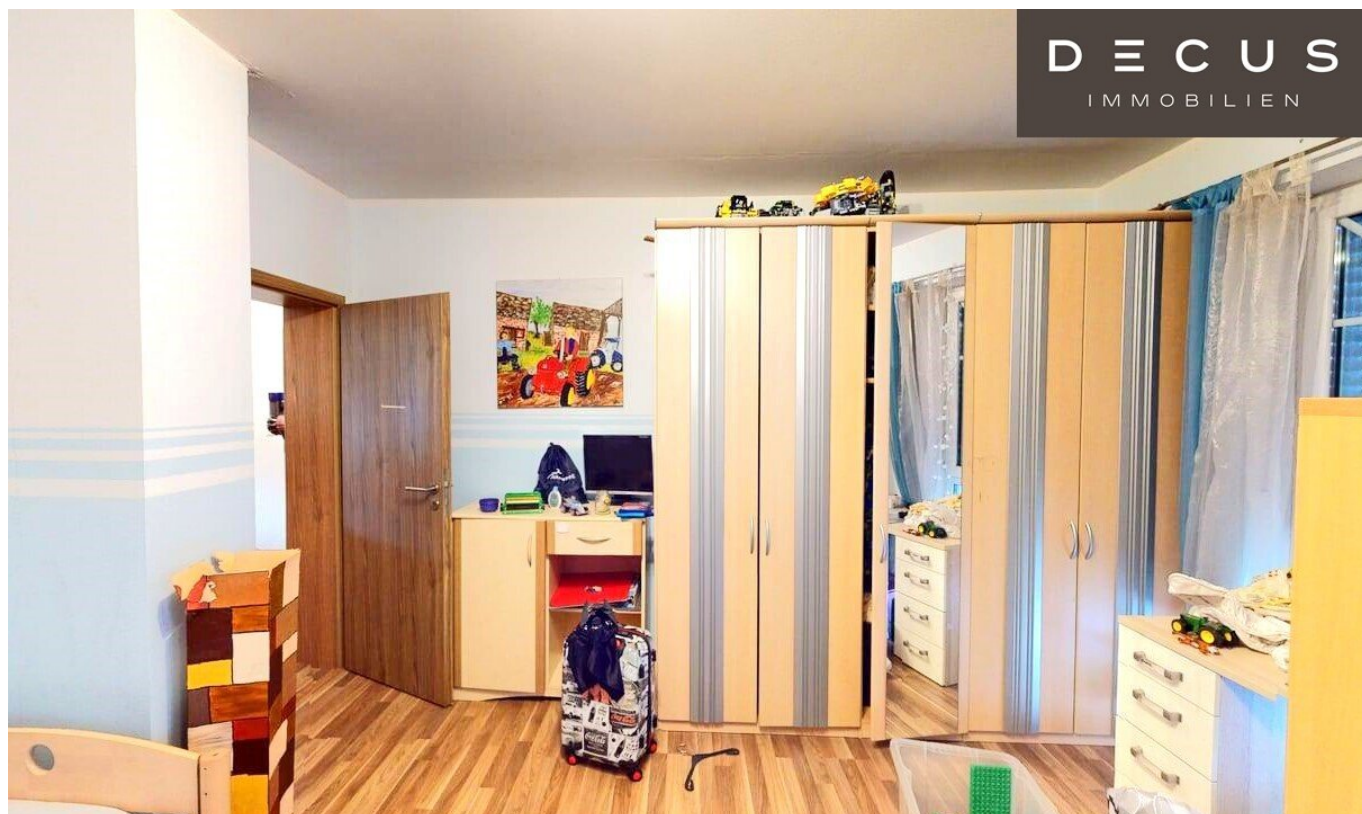


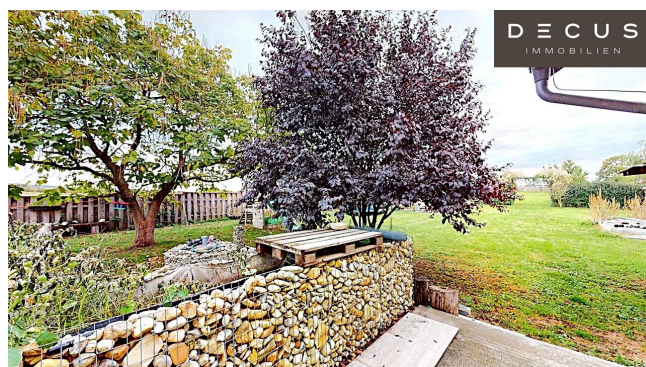
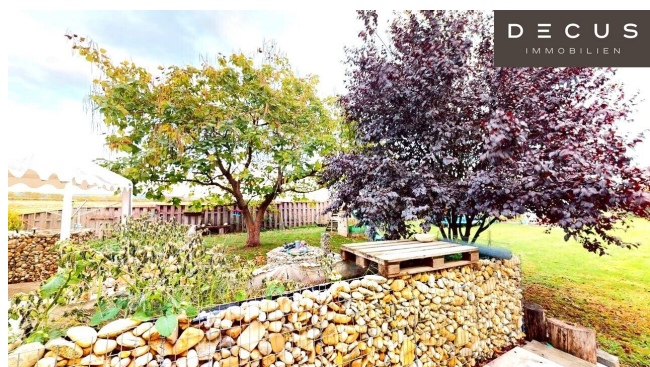


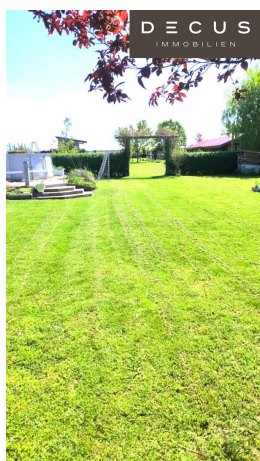
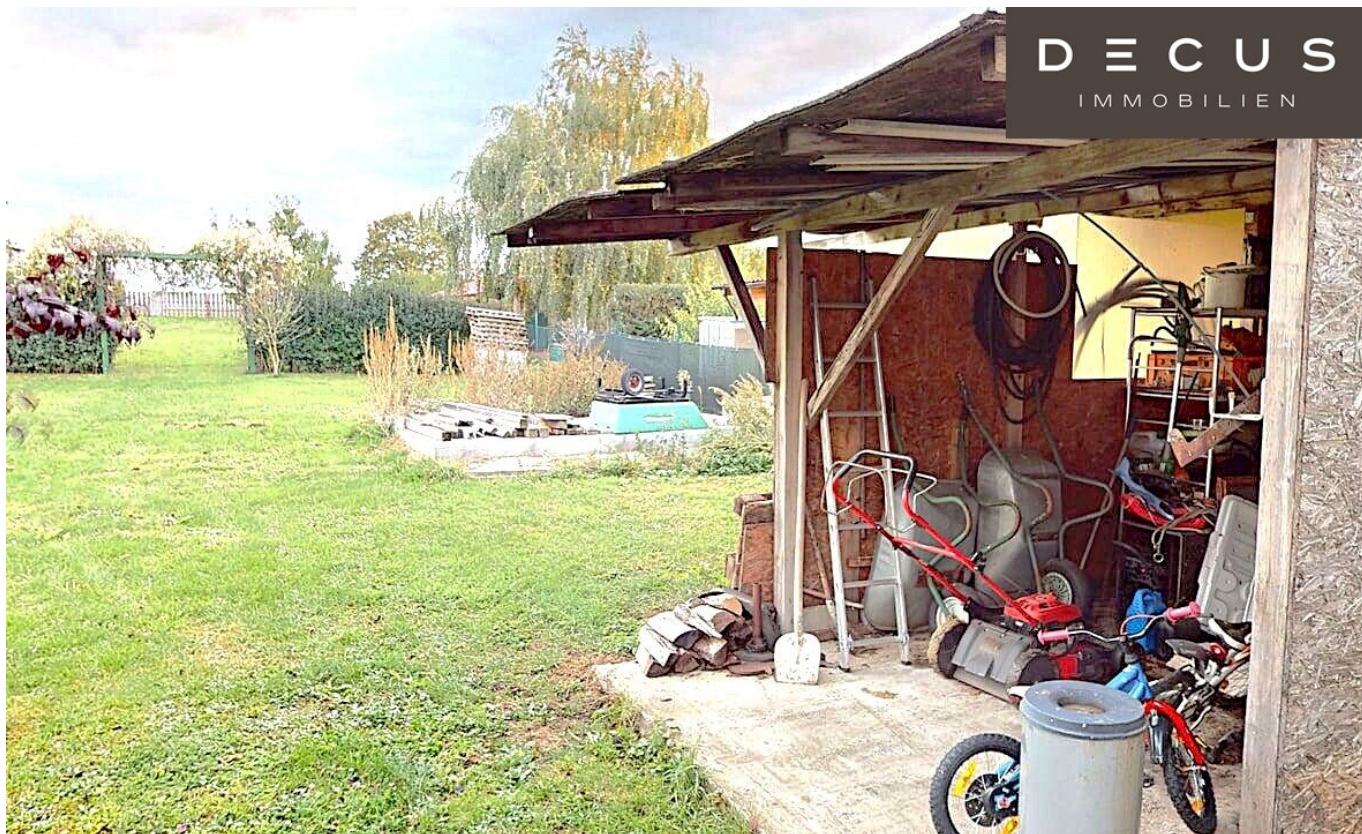


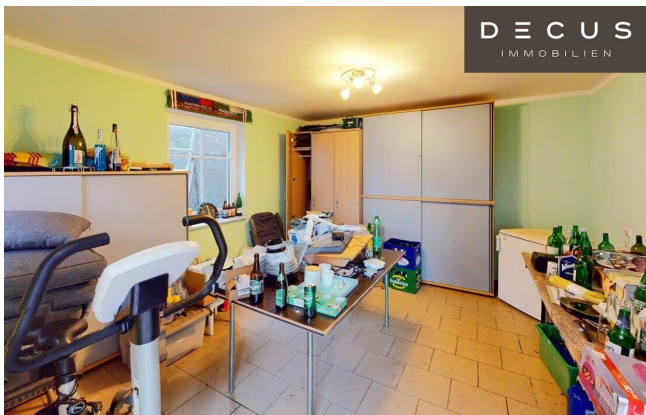


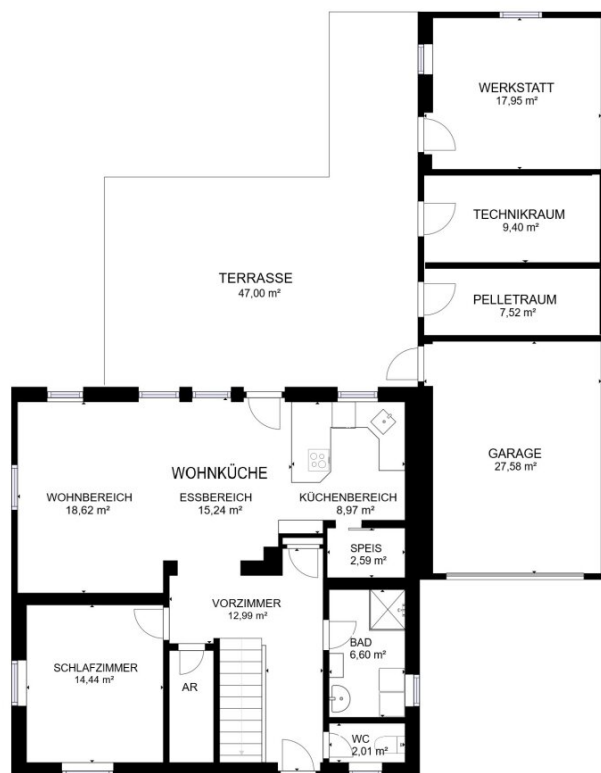








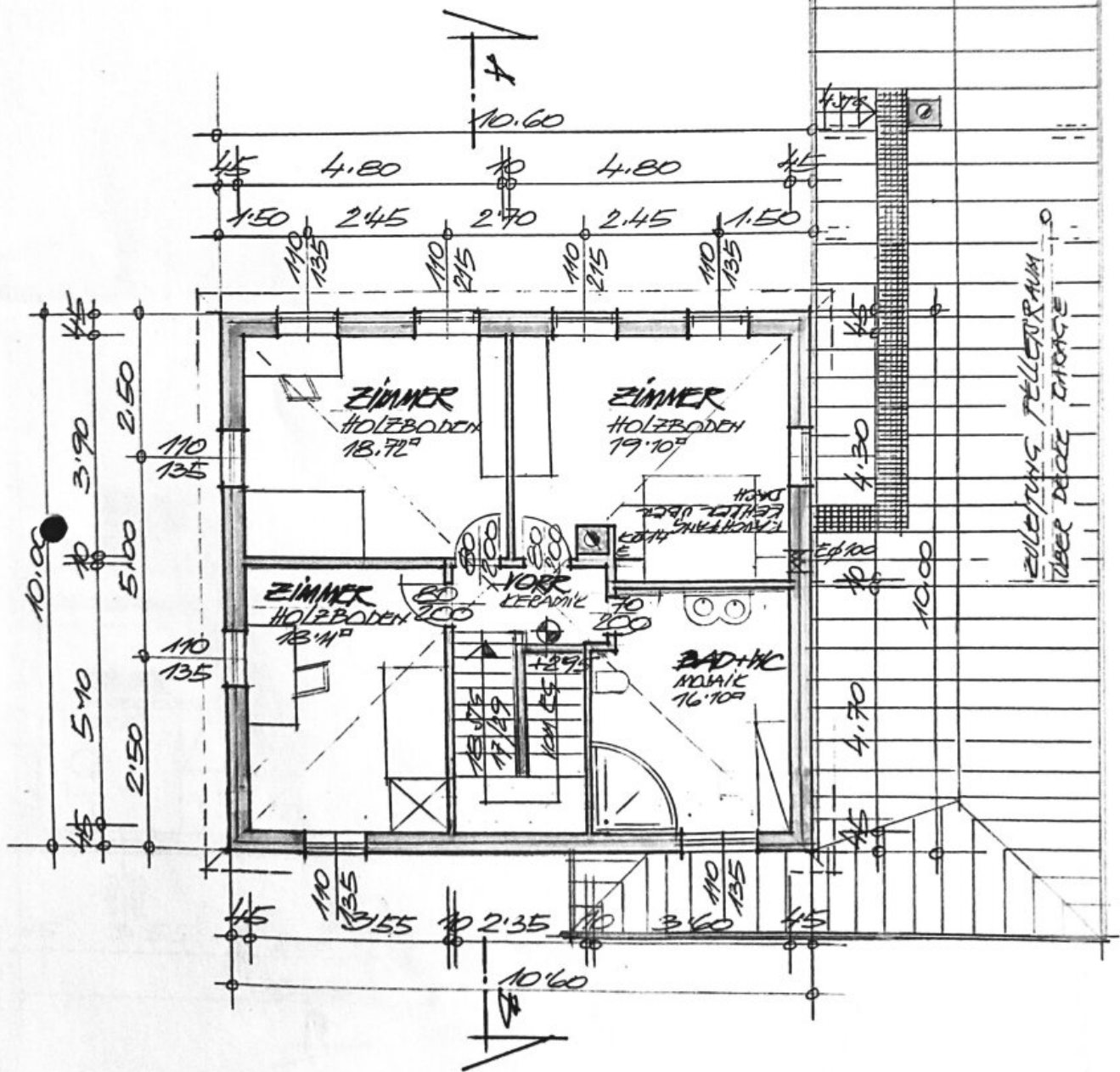




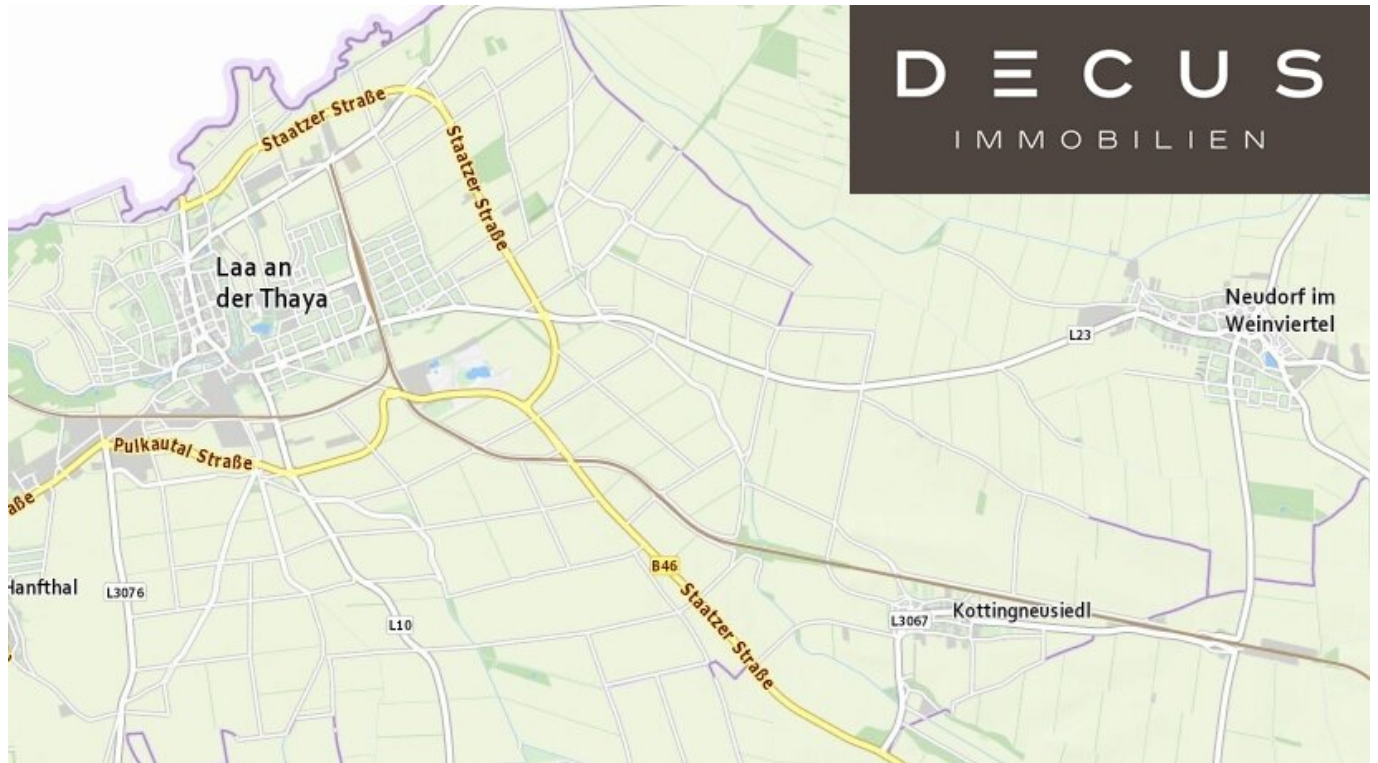
ERDGESCHOSS



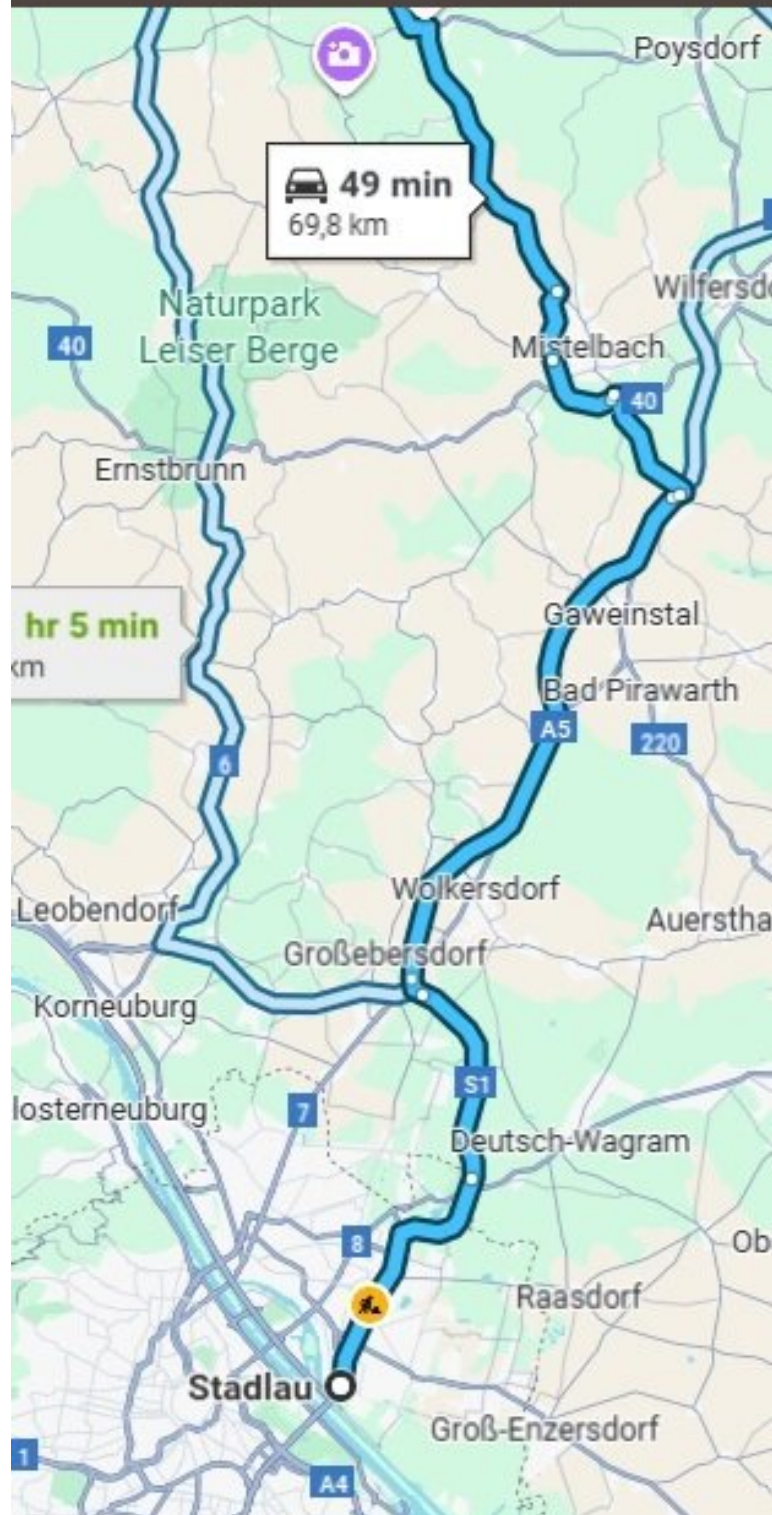
OBERGESCHOSS

OBERGESCHOSS

DECUS
IMMOBILIEN



IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

**Großzügiges Einfamilienhaus in Südlage
mit Wohnküche und 4 Schlafzimmern,
mit sehr großem Garten, Terrasse,
mit moderner Pelletheizung
in ruhigster Grünlage
in Kottingneusiedl
im Weinviertel**

siehe auch:

virtuelle Begehung und

Grundrisse (diese sind nach den Fotos angeordnet)

**ES GIBT DZT. NOCH EINE ZIEMLICHE UNORDNUNG,
WEGEN DEN RÄUMUNGSAKTIVITÄTEN !**

Das Haus wird **geräumt übergeben**.

Objekt und Ausstattung

Dieses solide, in Eigenregie in **Masivbauweise** (25 cm Ziegelwände + 20 cm Styropor)

errichtete, überkomplette Einfamilienhaus befindet sich auf einem **großzügigen Grundstück**

von ca.1.700 m² am ruhigen Ortsrand von Kottingneusiedl in Südlage.

Es ist das letzte Haus in der Straße – die **Lage ist offen, grün und angenehm ruhig.**

Das Wohnhaus bietet **ca. 160 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen.**

Die Räume sind durchwegs **zentral begehbar** angelegt (siehe Grundrissplan).

Die Terrasse ist wegen der Südlage dzt. durch einen fixen Sonnenschutz gut geschützt.

(diesen möchte der Eigentümer allerdings behalten).

Beheizt wird das Haus über eine **moderne Pellet-Zentralheizung mit automatischer Befüllung.**

In der Badezimmer ist eine Fußbodenheizung installiert.

Im Wohnzimmer sorgt **ein Schvedenofen zusätzlich** für Gemütlichkeit.

Ein Brunnen ist vorhanden, ebenso ein **aufgestellter Pool** im Garten,

perfekt für heiße Sommertage.

Preis

Kaufpreis: **VB. € 420.000**

Provision: 3% + USt

Im Grundbuch bestehen Verkaufsverbote.

Ein Treuhänder muss dies bei Bedarf abwickeln

und lastenfrei übergeben.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Windfang (vor dem Haus)
- Carport (vor dem Haus)
- Vorzimmer / Diele

- Badezimmer
- WC
- Wohn-Essbereich mit integrierter Küche
Speis & Abstellraum
- Terrasse mit Blick ins Grüne
- Schlafzimmer
- Abstellraum unter dem Stiegenaufgang
- Stiege ins Obergeschoß

- Heiz und Technikraum
- Pelletraum,
- Werkstatt / Abstellraum
- Scheune

Obergeschoss:

- Drei gut geschnittene Schlaf-, Kinder-, oder Gästezimmer
- Großes Badezimmer mit Dusche, Badewanne & WC

Der Dachraum darüber ist voll isoliert,

Kein ausgebauter Dachboden.

Lage und Umfeld

Die Lage des Hauses bietet viel Platz, Ruhe und Grün, ideal für Familien, Naturfreunde oder alle, die Großzügigkeit und Selbstbestimmung schätzen.

Kottigneusidl ist eine **Katastralgemeinde der Stadtgemeinde**

Laa an der Thaya und liegt im Norden des Weinviertels.

Der nächste **Supermarkt** ist in **5 Minuten** erreichbar.

Durch die Nähe zum Stadtzentrum von Laa ist die infrastrukturelle Versorgung sehr gut.

Einen **Kindergarten** gibt es im Ort,

Schulen in Laa an der Thaya sind mit Schulbus angebunden.

Optimal ist auch die öffentliche Verkehrsanbindung!

In ca **5-6 Minuten** fußläufiger Entfernung vom Haus ist **der Bahnhof** **situert**.

Von **Wien nach Kottlingneusidl** verkehrt die **Schnellbahn-Linie S2**

mindestens einmal stündlich. :)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Elemér Szüts** unter der Mobilnummer **+43 664 11 888 16** und per E-Mail unter **szuets@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu

keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <8.250m

Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.250m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.250m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <6.750m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <6.000m

Post <4.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap